



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Jenna Väyrynen

HÄÄTÖPROSESSI ULOSOTTOVIRAN- OMAISEN NÄKÖKULMASTA

Liiketalous
2018

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Jenna Väyrynen
Opinnäytetyön nimi	Häätöprosessi ulosottoviranomaisen näkökulmasta
Vuosi	2018
Kieli	suomi
Sivumäärä	36
Ohjaaja	Margit Mannila

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin häätöprosessia ulosottoviranomaisen näkökulmasta. Tutkimuksen toimeksiantaja on ulosottovirasto. Tutkimuksen tarkoitus oli selvittää häätöprosessin etenemistä ulosotossa.

Häätö on raskain täytäntöönpanon muoto. Tutkimuksessa käydään läpi teorioita häätöperusteesta, hädön asianosaisista, hädön hakemisesta, muuttopäivästä, häätötoimituksesta ja hädöstä johtuvista syistä. Tutkimus toteutettiin lainopillisella laadullisella tutkimuksella.

Tutkimustulosten mukaan hädön syitä on monenlaisia tekijöitä kuten maksuvaikeudet. Tutkimuksesta kävi myös ilmi, että hädön saaneen on vaikea ja jopa mahdotonta saada uutta asuntoa. Heillä on keskimäärin vuokratulokaa noin 1600 euroa. Häädöt tulevat yhteiskunnalle kalliiksi, sillä useimmiten maksumiehiksi joutuvat suomalaiset veronmaksajat. Tutkimustuloksista tuli ilmi, että häädöt johtuvat henkilöiden sosiaalisista ongelmista.

ABSTRACT

Author	Jenna Väyrynen
Title	The Eviction Process from the Point of View of the Enforcement Authorities Authority
Year	2018
Language	Finnish
Pages	36
Name of Supervisor	Margit Mannila

In this thesis the eviction process was examined from the point of view of the enforcement authority. The research commissioner was an enforcement office. The objective of the study was to study the eviction process.

Eviction is the heaviest form of enforcement. The theoretical study was based on the progress of the eviction process, what the evictions are like and how they could be prevented. In this thesis was the qualitative research method was used.

The research results showed that the cause of eviction is most often payment difficulties. It turned out that it is often difficult and even impossible to get a new home. Those evicted had an average lease of about 1600 euro. Eviction becomes expensive for society, as for the Finnish taxpayers. The results of the research revealed that eviction was due to the social problems of the people.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	7
1.1	Mitä tutkielma käsittelee	7
1.2	Tutkimuksen tavoite	8
1.3	Tutkimuksen rajausta	9
1.4	Ulosoton organisaatio	9
1.5	Keskeiset käsitteet	10
1.6	Aikaisempi tutkimus	11
1.7	Opinnäytetyön rakenne	11
2	HÄÄTÖPERUSTE	13
2.1	Häätö edellyttää tuomiota tai muuta perustetta	13
2.2	Yleistä häätötuomiosta	13
2.3	Häätötuomioita	14
2.4	Ulosottooperusteen lainvoimaisuus	15
2.5	Häätöperusteen voimassaolo	15
3	HÄÄDÖN ASIANOSAISET JA HAKEMINEN	17
3.1	Hakija ja vastaaja	17
3.2	Häädön hakeminen	18
4	HÄÄTÖTOIMITUS	20
4.1	Toimituspaikka	20
4.2	Häädön toimittaminen	20
5	MUUTTOPÄIVÄ	23
5.1	Häätö menettely ennen muuttopäivää	23
5.2	Muuttopäivän lykkäyksen perusteet	24
5.3	Muuttokehotukseen merkittävät tiedot	25
5.4	Muuttokehotuksen tiedoksianto	25
5.5	Asunto- ja sosiaaliviranomaiset	26
6	MISTÄ HÄÄDÖT JOHTUVAT	27

7	TUTKIMUSTULOKSET	29
7.1	Miten häätöasia tulee vireille ulosottoon	29
7.2	Miten häätöperuste haetaan.....	29
7.3	Miten häätöprosessi etenee	29
7.4	Mistä häädöt johtuvat.....	30
8	JOHTOPÄÄTÖKSET JA TYÖN ARVIOINTI.....	32
8.1	Johtopäätökset.....	32
8.2	Reliabiliteetti.....	33
8.3	Validiteetti.....	34
8.4	Kehittäminen ulosottovirastossa	34
8.5	Opinnäytetyöprosessin itsearviointi.....	34
8.6	Jatkotutkimusaiheita	35
	LÄHTEET	36

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1. Häättöprosessin eteneminen viranomaiskäsitelyssä.	30
--	----

1 JOHDANTO

Johdanto-osiossa esittelen tulevan tutkimuksen, tutkimuksen tavoitteet, tutkimuksen rajauksen sekä sitä mihin tällä tutkimuksella pyrin. Esittelen myös toimik-siantajan organisaation.

1.1 Mitä tutkielma käsittelee

Tämä tutkielma käsittelee häätöprosessia ulosottoviranomaisen näkökulmasta. Aihe kiinnostaa minua yhteiskuntapoliittiselta kannalta. Valtakunnanvoudin tilas-tojen mukaan Suomessa on toimeenpantu 3737 häätöä vuonna 2017. (Valtakun-nanvoudinvirasto 2018). Minua motivoi tässä opinnäytetyössä se, että aihe on jo entuudestaan tuttu työharjoitteluni kautta ulosottovirastossa.

Ulosottokaarella on myös muunlaisia velvoitteita kuin rahasaatavien täytäntöön-pano. Nämä velvoitteet ovat luovutus, tekemis- ja kieltovelvoitteen täytäntöönpa-no. Täytäntöönpano muodoista häätö on tavallisin. Ulosottolain kokonaisuudis-tuksessa hädön täytäntöönpano uudistettiin II vaiheessa. Silloin korvattiin suppe-at lainkohdat moderneilla ja yksityiskohtaisilla säännöksillä. Käsitteenä häätöä käytetään laajassa, että suppeassa merkityksessä. Laaja häätö on kaksivaiheinen menettely, jossa hankitaan häätöperuste käräjäoikeudesta ja häätöperusteen täy-täntöönpano ulosotossa. Suppealla hädöllä tarkoitetaan jälkimmäistä menettelyä ulosotossa. Vuokraoikeus lakkaa hädön vuoksi. Häätö voi olla myös vastikkeet-toman käyttöoikeuden lakkaaminen, huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan tai aviopuolisoiden yhteiselämän lopettaminen. (Koulu & Lindfors 2009, 369–370.)

Yleensä Suomessa hädöt johtuvat siitä, että vuokralainen ei ole maksanut vuok-raa. Kahden tai kolmen kuukauden vuokrarästit ovat peruste hankkia hädön ulosotto-perusteen. Vähäisessä määrin häätö johtuu häiritsevästä elämästä, huo-neiston vahingoittamisesta tai muusta syystä. (Koulu ym. 2009, 370.)

Täytäntöönpano on ulosottokaarella raskain. Käytössään olleista tiloista poistetaan henkilö ja hänen omaisuus. Häätö laitetaan täytäntöön lainvoimaisella käräjäoikeuden yksipuolisella tuomiolla, jossa vastaajaa velvoitetaan maksamaan vuokravelat. (Linna 2008, 222.)

Häädöt ovat raskaita henkilöille, joita ne koettelevat. Häädöt ovat yhteiskunnalle kalliita, sillä yhden häädön hinnaksi voidaan määritellä 5000 eurosta jopa 20 000 euroon. Vuokrarästejä yleensä kertyy, silloin kun elämäntilanne on muuttunut äkillisesti, kuten työttömyyden tai pitkäaikaisen sairauden vuoksi. Muistisairaille saattaa kertyä vuokrarästejä, kun laskuja ei muisteta maksaa. Häätöjen määrä on pysynyt tasaisena vuosien ajan. 1990-luvun lama ei ole näkynyt häätötilastoissa kasvavana tekijänä. Tilastoista voidaan huomata, että häädöt kohdistuvat suuriin kaupunkeihin. Tutkimustietoa ei ole siitä, keitä häädetyt ovat. Selvityksissä todetaan, että noin puolet häädetyistä on yksin asuvia miehiä. Lapsiperheiden määräksi on arvioitu noin 25–40 prosenttia. Häädöt koskettavat erityisesti kunnallisia ja yleishyödyllisiä vuokra-asuntoja. Häädöt eivät aina johda häätöihin, sillä vuokralainen maksaa vapaaehtoisesti vuokrarästit tai vuokranantaja peruuttaa häätöperusteen. (Linna 2004, 7.)

1.2 Tutkimuksen tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena on vastata seuraaviin kysymyksiin.

1. Miten häätöasia tulee vireille ulosottoon?
2. Miten häätöperuste haetaan?
3. Miten häätöprosessi etenee?
4. Mistä häädöt johtuvat?

Tutkielman tavoite ratkaistaan neljällä kysymyksellä. Ensimmäisen kysymyksen tavoitteena on miten häätöasia tulee vireille ulosottoon? Toinen kysymys mistä häätöperuste haetaan? Näiden lisäksi tutkielmassa kysytään, miten häätöprosessi etenee ja mistä häädöt johtuvat?

Ulosoton kokonaisuudistuksessa häätösäännös uudistettiin 1.3.2004. Häätöä koskeva säännös puuttui kokonaan ennen uudistusta. Ennen uudistusta häädöt toimitettiin ulosotonkäytännön toimintatapojen mukaisesti. Laista puuttui ennen se, mitä hädetyn omaisuudelle oli tehtävä. Tällöin tavarat kannettiin pihalle. Ulosottomiehen vastuut ja velvollisuudet olivat epämääräiset ennen ulosottolain uudistusta. Uuden lain tarkoituksena on, että siitä ei aiheudu ylimääräistä vahinkoa, hakijalle, hädettävälle tai sivullisille. Uudistuksessa hädetyn omaisuus on vaikeaa säilyttää pitkiä aikoja säilytystilojen puuttumisen vuoksi. Se omaisuus säilytetään, jolla katsotaan olevan myyntiarvoa. (Linna 2004, 3-5.)

Opinnäytetyö sai alkunsa, kun suoritin ammattiharjoitteluni keväällä 2017 ulosottovirastoon. Tutkimuksessa perehdyn häätöprosessiin ulosottoviranomaisen näkökulmasta. Koen, että tämä aihe on tärkeä koska aihe koskettaa myös koko yhteiskuntaa, sillä se on sosiaalipoliittinen ongelma.

1.3 Tutkimuksen rajaus

Tutkimuksessa keskitytään selvittämään miten hätöasiat tulee vireille ulosottoon, miten hätöperuste haetaan, miten hätöprosessi etenee ja mistä häädöt johtuvat. Tutkimuksesta rajataan pois oikeudenkäynti ja muut menettelyt, vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkamissäännökset sekä muut hallinto-oikeuden lakkaamista koskevat aineelliset oikeudet normit.

1.4 Ulosoton organisaatio

Ulosoton tehtävä on lainkäyttö, joka kuuluu paikallisille ulosottoviranomaisille. Valtakunnanvoudinvirasto vastaa ulosoton hallinnosta. Vuoden 2010 alussa tuli voimaan uusi kaksiportainen organisaatio, johon kuuluu valtakunnallisena keskushallintoviranomaisena Valtakunnanvoudinvirasto (VVV). Tämän alaisuudessa ovat paikalliset ulosottovirastot, joita on tällä hetkellä 22. (L 15.6.2007/705 1:11 §.)

Valtakunnanvoudinvirastolle kuuluu hallinnollinen ulosottotoimen yleinen johto, ohjaus ja valvonta. Valtakunnanvoudinvirasto huolehtii ulosottolaitoksen saataavuudesta. (L 15.6.2007/705 1:12 §).

Ulosotto on valtion erityisviranomaisorganisaatio. Jokaisella ulosottovirastolla on ulosottopiiri, joka muodostuu yhdestä tai useammasta kihlakunnasta (Linna & ym. 2014, 9.) Ulosottopiirejä ovat Etelä-Karjala, Helsinki, Itä- ja Keski-Uusimaa, Kanta-Häme, Kymenlaakso, Länsi-Uusimaa, Päijät-Häme, Etelä-Pohjanmaa, Keski-Suomi, Pirkanmaa, Keski-Pohjanmaa ja Pohjanmaa, Satakunta, Varsinais-Suomi, Pohjois-Karjala, Etelä-Savo, Pohjois-Savo, Kainuu, Oulun seutu, Raahen seutu, Lappi, Länsi-Pohja. Oikeusministeriö vastaa ulosottovirastojen toimipaikoista. Suomessa ulosotto on valtion hoitama erillisorganisaatio, jota voidaan luonnehtia tuomioistuinlaitoksen ulkopuoliseksi lainkäyttöorganisaatioksi. (Linna ym. 2014, 12–13.)

1.5 Keskeiset käsitteet

Ulosotto on laiminlyödyn maksuvelvoitteen ja muun velvoitteen täytäntöönpanoa. Valtion ulosottolaitos huolehtii täytäntöönpanosta ulosottokaassa säädettyssä järjestyksessä. (Linna 2008, 17). Tämän opinnäytetyön keskeinen käsite on häättö, tällä tarkoitetaan velvoitetta luovuttaa toisen hallintaan kiinteä omaisuus, rakennus, huoneisto, muu tila tai velvoite muuttaa sieltä pois. Täytäntöönpanomuodosta ulosottokaassa häättö on raskain. Häättö laitetaan täytäntöön jo lainvoimaa vailla olevalla käräjäoikeuden tuomion perusteella. (Linna 2008, 223). Häättö toimitetaan siten, että tiloista poistetaan häädetävät ja siellä oleva omaisuus. Häädetävillä voi olla arvokasta omaisuutta, joka ulosottoerinnässä ulosmitataan. Sellaiset esineet ja kalusteet säilytetään, joilla on myyntiarvoa. Häättö tulee häädetylle myös hyvin kalliiksi. Viime kädessä vuokranantaja joutuu maksamaan häädestä aiheutuneet kulut. (Furuhjelm 2013, 81–82). Tämä tarkoittaa sitä, että vuokralaiselle on todettu varattomuuseste. Varattomuuseste tarkoittaa sitä, että ei voida ulosmitata mitään koska häädetävällä ei ole tuloja.

Häädön terminologialla ei ole vakiintunutta nimeä. Siihen kuuluu kaksi vaihetta häätöperusteen hankkiminen ja häätöperusteen täytäntöönpano. (Linna 2017, 8). Ulosottokaassa on säädetty häätöperusteesta ja häätömenettelystä. (L 15.6.2007/705 2 ja 7 §).

1.6 Aikaisempi tutkimus

Häädöistä ei ole Suomessa tehty kovin paljon tutkimuksia. Aiheesta on vähän tehty opinnäytetöitä. Ihalainen Paula on tehnyt tutkimuksen vuonna 1987 ”häätösosiaalipoliittinen tutkimus vuokraoikeuden menettämisenä”. Siinä on tutkittu häädön taustaa, toteutusta ja seurauksia vuokralaisen, vuokranantajan ja sosiaali-, asunto- ja oikeusviranomaisen kannalta.

Ihalainen Paula on tehnyt lisensiaatin tutkielman ”Uhkana häätö”, tutkimuksessa on tutkittu häätöuhan kohteeksi joutuneita asuntokuntia Joensuussa vuonna 1995. Christa Salovaara-Karstu ja Vesa Mutttilainen ovat tutkineet asuntohäädöt 2000-luvun Suomessa, ulosoton rekisteritietoja ja vuokrasuhteen osapuolten kokemuksia. Tutkimuksessa on tutkittu häätöuhkatilanteiden yleisyyttä, häätöuhan kohteeksi joutuneita henkilöitä ja eri osapuolten kokemuksia häätötilanteiden syntymisestä ja niiden ratkaisemisesta. Tämä tutkimus on perustunut ulosottorekisterien tietoihin häätöasioista, vuokranantajille suunnattuun kyselyyn ja asukkaiden haastatteluihin.

Koen, että tällaiselle tutkimukselle on tarvetta, koska aikaisempia tutkimuksia ei aiheesta ole kuin edellä mainitut.

1.7 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyö koostuu kahdeksasta pääluvusta. Luvussa 2 tarkastellaan häätöperustetta ja kerron myös ulosotto-perusteen lainvoimaisuudesta. Luku 3 käsittelee häädön asianosaisia ja hakemista. Luvussa 4 käsittelen häätötoimitusta. Luvussa 5 käsittelen muuttopäivää sekä asunto- ja sosiaaliviranomaisia. Luvussa 6 jatkan käsittelyä mistä häädöt johtuvat. Tutkimustulokset esitän luvussa 7. Viimeisessä

luvussa käsittelen johtopäätöksiä, työn arviointia sekä työn luotettavuutta ja päte-
vyyttä.

2 HÄÄTÖPERUSTE

Tässä luvussa käsitellään häätöperustetta, häätötuomiota, ulosottoperusteen lainvoimaisuutta ja häätöperusteen voimassaoloa.

2.1 Häätö edellyttää tuomiota tai muuta perustetta

Häätö ei tule ulosottoon vireille ilman ulosottolain mukaista häätöperustetta. (L 15.6.2007/705, 2:1 §). Vireilletulon edellytyksenä on, että hakijalla on ulosotto-peruste, jossa vastaajalle on asetettu lain 1 luvun §:ssä tarkoitettu velvoite. (L 15.6.2007/705, 2 §.)

Hakijalla on oltava ulosottokaassa tarkoitettu asiakirja, siinä velvoitetaan luovuttamaan toisen hallintaan kiinteä omaisuus, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa. (L 15.6.2007/705, 2:2 §). Tällöin kyseessä on joko hallinnan luovutusvelvoite tai poismuuttovelvoite. Henkilö on velvollinen muuttamaan tiloista pois tai luovuttamaan niiden hallinta kantajalle. Vuokrauksessa käytetään tiettyä ilmaisua, jossa vastaaja velvoitetaan hädän uhalla heti tai tietyntä muuttopäivänä muuttamaan huoneistosta ja jättämään se kantajan vapaaseen hallintaan. (Linna 2004, 10.)

Häätöasiakirja on käräjäoikeuden yksipuolinen tuomio. Häätöperusteeksi ei kelpaa yksityishenkilön laatima asiakirja, sillä se ei ole täytäntöönpanokelpoinen. (Linna 2004, 10.)

2.2 Yleistä häätötuomiosta

Ulosottolaissa tuomiolla tarkoitetaan myös käräjäoikeuden riita- tai rikosasiassa antamaa päätöstä. Välistustuomion perusteena olevan tuomion käräjäoikeus voi määrätä poismuuttovelvoitteen tai ”häätö-omaisuuden” hallinnan luovutusvelvoite, se laitetaan täytäntöön aivan kuin häätötuomiokin. Häätötuomioihin liittyy vuokrasopimuksen purkaminen, jossa on velvollisuus suorittaa maksamattomat vuokrat. Ulosotossa on samanaikaisesti täytäntöönpanossa häätö ja maksamatto-

mat vuokrat. Näissä tapauksissa häätö ja vuokrien perintä perustuu samaan tuomioon. Ulosottomies on velvollinen laittamaan täytäntöön molemmat velvoitteet. Riita-asia hädössä laitetaan vireille käräjäoikeudessa laajalla tai suppealla haastehakemuksella. Suppeassa haastehakemuksessa kansliahenkilökunta voi antaa yksipuolisen tuomion. (L 25.8.2016/673 19:6 §.) Riita-asioissa noudatetaan riitaasioiden oikeudenkäyntimenettelyä käräjäoikeuksissa ja hovioikeuksissa. (Linna 2004, 11–12.)

2.3 Häätötuomioita

Häätöasia ei tule vireille ilman ulosottolain mukaista perustetta (häätöperuste). Ulosottokaaren mukaan ulosottoasian vireilletulo ja täytäntöönpano edellyttää, että hakijalla on luvun 2 §:ssä tarkoitettu ulosottoperuste, jossa vastaajalle on asetettu lain 1 luvun 1 §:ssä tarkoitettu velvoite. (L 15.6.2007/705, 2:1 §). Hakijalla on oltava ulosottokaarella tarkoitettu asiakirja, jossa vastaajaa velvoitetaan luovuttamaan toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa, velvoitetaan muuttamaan pois. (L 15.6.2007/705, 2:2 §). Kyseessä voi olla hallinnan luovutusvelvoite tai poismuuttovelvoite. Olennaista häätöperusteessa on, että siinä velvoitetaan muuttamaan huoneistosta pois tai luovuttaa kohdetilat vastaajan hallintaan. Vuokrahuoneistossa on käytävä ilmi, että vastaajaa velvoitetaan hädön uhalla heti tai tiettyinä muuttopäivinä muuttamaan pois ja jättämään huoneisto kantajan vapaaseen hallintaan. (Linna 2004, 10.)

Häätöperuste on tuomioistuimen antama yksipuolinen tuomio. Yksityisen henkilön laatima asiakirja ei kelpaa häätöperusteeksi. Häätötuomioihin sisältyy yleensä velvollisuus suorittaa maksamattomat vuokrat. (L 15.6.2007/705, 2:2 §.)

Asunto-osakeyhtiöillä on velvollisuus ottaa huoneisto haltuun vastikerästien vuoksi. (L 22.12.2009/1599, 8 §.) Silloin osakkeenomistajilla ei ole oikeutta asua huoneistossa. Tällöin vain taloyhtiöllä on käyttöoikeus. Häätöperuste voidaan laittaa vireille kahdella tavalla, ellei osakkeenomistaja moiti yhtiökokouksessa pää-

töksestään. Taloyhtiöllä on oikeus hakea häätöperuste käräjäoikeudesta suppealla haastehakemuksella. (L 22.12.2009/1509, 8 §.)

2.4 Ulosottoperusteen lainvoimaisuus

Keskeisiä asioita häätötuomion täytäntöönpanon kannalta ovat ulosottolain säännökset, jotka koskevat tuomion lainvoimaisuutta. Joissakin tapauksissa vuokrasuhde voi jatkua häätötuomion jälkeen, jos täytäntöönpanoa ei ole toimitettu. Esimerkkinä voin mainita sellaisen tuomion, jossa muuttopäivän siirtäminen on hylätty ja alkuperäinen muuttopäivä ei ole vielä kulunut. (Linna 2004, 26–27.) Varsinaista häätöä ei voida toimittaa, jos tuomioistuin on siirtänyt muuttopäivää. Käräjäoikeuden on käsiteltävä vuokralaisen kanne, jossa irtisanominen julistetaan tehottomaksi. (L 31.3.1995/481, 7:56 §). Tällöin vuokrasuhde jatkuu entisellään oikeudenkäynnin aikana. (L 31.3.1995/481, 7:56 §.)

Kun häätöperusteeseen ei voida hakea muutosta, se on välittömästi lainvoimainen. Esimerkkinä voin mainita sellaisen tapauksen, että yhteiselämän lopettamisen väliaikaismääräykseen ei voi hakea muutosta. (L 13.6.1929/234, 31:3 §). Häätöperuste on heti täytäntöönpanokelpoinen. (Linna 2004, 26–27.)

2.5 Häätöperusteen voimassaolo

Ulosottokaassa ei ole määräyksiä siitä, milloin häätöperuste on laitettava täytäntöönpanoon. Ajan kulumisen vuoksi häätöperuste ei ole enää täytäntöönpanokelpoinen. (L 15.6.2007/705, 2:24 §).

Lähtökohtaisesti häätöperusteen voimassaolo määräytyy lainvoimaisesta tuomiosita. Ulosottokaaren vireilletulo ja täytäntöönpano edellyttävät ulosottoperusteen siten, että siinä ollut maksuvelvoite ei ole lakannut maksun vanhentumisen taikka muun syyn vuoksi. (L 15.6.2007/705, 2:1 §). Ulosottomiehen on pyydettävä asianosaisilta selvitystä, jos häädön täytäntöönpano tulee 6-12 kuukautta myöhässä. Näissä tapauksissa ulosottomies tekee kirjallisen päätöksen. Yleisesti häätöperusteet ovat tuoreita. Kun häätöasia on toimitettu loppuun samalla häätöperusteella ei

voi saada uutta täytöntöönpanoa. (L 15.6.2007/705, 3:96 §). Hakijan on hankittava uusi häätöperuste, jos häädetty on muuttanut kohdehuoneistoon tai luvatta takaisin. (L 15.6.2007/705, 3:96 §.)

Ulosottomiehellä on oikeus turvautua poliisin virka-apuun, kun omistajalla on välttämätöntä laillisiin oikeuksiin pääsemiseksi ja oikeudenloukkaus on ilmeinen. Mahdollisia muita seikkoja voi olla, että asunnon haltijaa estetään pääsemästä kohdetiloihin. Tällaiset tilanteet edellyttävät poliisivaltuuksien käyttöä. (L 872/2011, 40 §). Virka-apua annetaan myös, jos häädetty on murtautunut tiloihin. (Linna 2004, 43). Niissä tilanteissa, joissa tiukat edellytykset eivät täyty, hakijalla on mahdollisuus pyytää hallinnan palautusta koskeva väliaikais määräyksen käräjäoikeudelta. (L 1.1.1734/4, 5:7 §).

3 HÄÄDÖN ASIANOSAISET JA HAKEMINEN

Ulosottoperusteen henkilöllinen ulottuvuus rajautuu yleensä perusteasiakirjassa oleviin luonnollisiin henkilöihin tai juridisiin henkilöihin. Asianosaisia ulosottoasiassa ovat hakija ja vastaaja. Häätöön kuuluu kaksi osaa häätöperusteen hankkiminen ja häätöperusteen täytäntöönpano.

3.1 Hakija ja vastaaja

Häätöperusteessa vastaaja on luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Vastaaja on velvoitettu muuttamaan tai luovuttamaan tilojen hallinta toiselle. (L 15.6.2007/705, 1:1 §). Henkilöitä ovat ulosottokaaren mukaan ne, joiden oikeus asua häätöperusteessa tarkoitetuissa tiloissa tai muutoin käyttää niitä perustuu vastaajan oikeuteen. Tällaisia henkilöitä ovat perheenjäsenet, alivuokralaiset. (L 15.6.2007/705, 7:1 §.)

Täytäntöönpanovaikutus häätöasian perustuskirjassa ulottuu laajemmalle. Häädön täytäntöönpanovaiheessa asianosaisia ovat hakija ja vastaaja sekä muut häädettävät. Vuokranantaja on usein hakijana. Hakijana voi olla myös muu kuin tilojen omistaja, jos hän on ollut kantajana häätöoikeudenkäynnissä. Usein häätötapauksissa vastaajana on vuokralainen. Häätötuomiossa vastaajana voi olla entinen omistaja tai aviopuoliso. Hätöasiassa asianosaisia voi mahdollisesti olla muu henkilö, johon häätö on toimeenpantu ulosottokareen mukaisesti. Ulosottokaaren mukaan henkilöitä ovat ne, joilla on oikeus asua häätöperusteessa olevissa tiloissa tai he saavat käyttää tiloja. (L 15.6.2007/705, 7:1 §.) Tällaisia henkilöitä ovat perheenjäsenet, alivuokralaiset ja ne henkilöt, jotka asuvat vastaajan luvalla. Keskeisintä tällaisissa tilanteissa on se, että henkilöllä on oikeus käyttää tiloja, joka on peräisin vastaajan vuokraoikeudesta. Tällaisissa tapauksissa ei voi tietää, onko asumiseen tai muuhun käyttöön vuokranantajan suostumus. Häädettävänä pidetään myös ilman vuokranantajan lupaa asuvia henkilöitä ja siellä oleskelevia. Häätö voidaan myös kohdistaa näihin henkilöihin. (L 15.6.2007/705, 7:1 §.)

Jos hädön kohdetiloissa on vieraita henkilöitä, heitä ei voida häätää. Ulosottokaaren mukaan heitä pidetään toimituspaikalla olijoina. Hädön kohdetiloista on kaikkien henkilöiden poistuttava tavaroiden kanssa. Hädön täytäntöönpanossa vuokralaisen kuolema ei ole este. Vuokranantaja tai konkurssipesä voi olla häätöasian vastaajana tai kantajana. (Linna 2004, 47.)

Jos vuokralainen kuolee häätöperusteen jälkeen, se ei estä hädön täytäntöönpanoa. Häätöoikeudenkäynnissä vastaajana on silloin kuolinpesä. (L 31.3.1995/481, 6:46 §). Vuokrasuhde on vielä voimassa, kun vuokralainen kuolee. (L 31.3.1995/481, 6:46 §.)

Asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaan. Tällä on vaikutusta vuokralaiseen ja muihin käyttöoikeuksiin. (Linna 2004, 48.) Asukasta ei voida häätää vastikerästien perusteella, vaan asukkaalle on annettava tieto kirjallisesti huoneiston hallintaan ottamisesta. Huoneistossa asuvan vuokralaisen kanssa täytyy tehdä uusi vuokrasopimus. (Furuhjelm 2013, 30.) Asunto-osakeyhtiö voi olla myös hädön hakijana. Asunto-osakeyhtiö voi päättää huoneiston hallintaanotosta. (L 22.12.2009/1599, 8:2 §.)

3.2 Hädön hakeminen

Kun vuokralainen ei maksa vuokria, silloin vuokranantajalle tulee ongelmia. Tällöin vuokralainen häädetään kohteesta. Hädtön kuuluu kaksi osaa hädtöperusteen hankkiminen ja hädtöperusteen täytäntöönpano. Käräjäoikeudesta annetaan hädtötuomio. Yleensä hädtötuomio on yksipuolinen tuomio, jossa vuokralainen veloitetaan luovuttamaan vuokranantajan hallintaan kiinteä omaisuus, rakennus, huoneisto, muu tila. Ulosottoviranomainen toimittaa hädön täytäntöönpanon. Hädtö on toimitettava ulosottokaaren mukaan. (Linna 2004, 49.)

Kihlakunnanulosottomies on täytäntöönpano vastuussa oleva viranomainen. (L 15.6.2007/705, 1:9 §). Vuokranantajalla ei ole oikeutta laittaa hädtöä täytäntöön, kuten vaihtamalla asunnon oven lukon. Hänellä ei ole oikeutta ottaa vuokralaisen

omaisuutta vuokralaisen maksamattoman vuokrasaatavan vakuudeksi. (L 15.6.2007/705, 7:6 §.)

Häätöasiassa täytäntöönpano on yksiportaista, kuten ulosottoasioissa yleensä. Häätö haetaan suoraan paikalliselta ulosottoviranomaiselta, kun hakija on saanut häätöperusteen. Häätö haetaan ulosottomieheltä ulosottokaaren 3 luvussa olevien säännösten mukaisesti. Pääsääntöisesti menettely on seuraava. Häätöä voidaan hakea ulosottokaaren mukaan 1) kirjallisesti hakemuksella 2) sähköisellä viestillä tai 3) oikeusministeriön luvalla sähköinen tietojärjestelmähakemus. (L 15.6.2007/705, 3:1 §.)

Suullinen hakemus ei riitä häätöperusteeksi. Kirjallisessa hakemuksessa on oltava hakijan tai hakemuksen laatineen asiamiehen allekirjoitus. Sähköinen viesti voi olla telekopio tai tietoverkon kautta lähetetty internethakemus. Hakemus tulee suoraan ulosoton tietojärjestelmään (ULJAS). Sähköinen vireillepanomenetelmä on ensisijaisesti tarkoitettu suurille hakijoille, joilla on paljon täytäntöönpanohakemuksia. Hakemuksessa on oltava hakijan nimi, henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus, tiedoksianto-osoite ja puhelinnumero. Hakemukseen on liitettävä häätötuomio tai muu perustusasiakirja alkuperäisenä. Sähköisissä hakemuksissa häätöperuste on toimitettava jälkikäteen alkuperäisinä. Häätöperusteen toimittamisella on aikaa kolme viikkoa siitä, kun hakemus on saapunut ulosottomiehelle. Kolmen viikon määräajan ylityttyä ulosottomies palauttaa asiakirjat takaisin, jolloin asian joutuu laittamaan uudestaan vireille. (Linna 2004, 49–50.)

4 HÄÄTÖTOIMITUS

Tässä luvussa käsitellään häädön toimituspaikkaa ja häädön toimittamista.

4.1 Toimituspaikka

Häädön toimituspaikkana ovat häätöperusteessa olevat tilat. Toimituspaikkoina pidetään kerrostalon rappukäytävää ja pihamaata. Kun häädön kohteena on kiinteistö, toimituspaikkana on koko kiinteistö. Täytäntöönpano suoritetaan jouhevasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti. Tällöin suurempaa haittaa ei saa aiheuttaa vastaajalle eikä sivullisille. (L 15.6.2007/705, 1:19 §.)

Järjestyksenpito oikeus on ulosottomiehellä toimituspaikalla. Häädön toimituksessa voi tulla vastaan henkilö, joka estää täytäntöönpanon toimittamista. Silloin ulosottomiehellä on oikeus kehottaa häntä poistumaan toimituspaikalta. Tavallissimmin ketään ei saa poistaa asunnosta, mutta tätä rajoitusta häädössä ei ole. Jos ulosottomiehen poistumiskehotusta ei noudateta, tällöin ulosottomies voi turvautua poliisin virka-apuun tai ohjata henkilön pois paikalta. (Linna 2017, 48.)

Toimituksessa voi olla harhaanjohtavaa, onko henkilö satunnainen paikallaolija vai varsinainen ulosottokaaren oleva häädettävä. (L 15.6.2007/705, 7:1 §). Tällä ei ole mitään merkitystä, sillä häädettävät saadaan poistaa tiloista ulosottokaaren mukaisesti ja muut ulosottokaaren mukaisesti. (L 15.6.2007/705, 7:5 § ja 3:23 §.)

On mahdollista, että ulosottomies tiedustelee häädön kohdetiloissa olevilta henkilöiltä heidän henkilötietonsa. Henkilötiedolla tarkoitetaan osoitetta ja nimeä. Jos henkilöt eivät anna henkilötietojaan, ulosottomiehellä on oikeus saada poliisilta virka-apua. (Linna 2017, 48.)

4.2 Häädön toimittaminen

Ulosottomies toimittaa häädön, jos häädettävä ei ole muuttanut pois muuttokehoituksessa mainittuna päivänä ja poistaa huoneistossa olevan omaisuuden. (L 15.6.2007/705, 7:5 §). Pienessä osassa vireille tulleista häätöasioista ulosottomies

joutuu toimittamaan häädön. Häätöuhan alle joutuneet muuttavat omatoimisesti pois. Yleistä on myös se, että hakija peruuttaa häädön täytäntöönpanon hakemuksensa, jos häädettävä maksaa vuokratästä. Ulosottomiehellä on oikeus käyttää voimakeinoja lukkojen avaamiseksi, tiloihin sisään pääsemiseksi, kaappien ja muiden tilojen tyhjentämiseksi. Ulosottomies voi joutua käyttämään poliisin virka-apua. Häätöä ei voida toimittaa, jos kohdetiloissa asuu häätöpäivänä lapsia, joiden asumisesta ei ole vielä tietoa. Tällöin ulosottomies lykkää häädön toimitamista ja varaa ajan asunto- ja sosiaaliviranomaisille tilaisuus järjestää henkilöiden asuminen ja selvittää sosiaalihuollon palvelujen tarve. Ulosottomiehen ilmoitusvelvollisuuden mukaan henkilöitä voi olla vielä häädön kohdetiloissa, jos ei ole aiemmin tullut ulosottomiehen tietoon. (Koulu ym. 2009, 375–378.)

Ulosottomiehelle kuuluu huolehtia häädön kohteena olevissa tiloissa olevan omaisuuden kuljettaminen pois. Velvollisuus omaisuuden pois viemiseen koskee häätöperusteessa olevaa asuinhuoneistoa. Asunnossa olevaa omaisuutta ei saa jättää pihalle, vaan ne on kuljetettava pois. Häädön kohdetiloista poistetaan arvoton ja vähäarvoinen omaisuus ja se hävitetään. Ulosottomiehen on otettava muu omaisuus haltuun. Vähäarvoisena omaisuutena pidetään sellaista, jolla ei ole myyntiarvoa. Vähäarvoisen omaisuuden voi hävittää ulosottomies tai sen voi tehdä ulkopuolinen henkilö. Muuttokehotuksessa on tultava ilmi, miten häädettävän omaisuuden suhteen menetellään. Jos tiedetään häädetyn yhteystiedot, hänelle on ilmoitettava, miten hänen omaisuuden suhteen on menetelty häädön jälkeen. Missä hänen omaisuutensa tullaan säilyttämään ja millä edellytyksin hän voi hakea sen. (Koulu ym. 2009, 375–378.)

Häädetyn omaisuudessa voi olla tavaroita, jotka vaativat ulosottomieheltä erityistoimia. Laissa säädetään tarkasti, miten ulosottomiehen tulee toimia tällaisen omaisuuden suhteen. Ulosottomiehellä on harkintavaltaa ottaen huomioon menettelytapa. Kemikaalit ja räjähteet on hävitettävä asianmukaisesti. Ulosottomies ottaa yhteyttä eläinsuojeluviranomaisiin, jos kohdetiloissa on eläimiä. Ulosottomie-

hen on otettava talteen valokuvat, asiakirjat ja mahdollisesti muita esineitä. (Koulu ym. 2009, 378.)

Omaisuuksien poistaminen kohdetiloista ei aina ole häädön toimittamista. Se voidaan toteuttaa myös jättämällä omaisuus paikoilleen ja estämällä häädettävän pääsy tiloihin. (L 15.6.2007/705, 7:6 §). Tällaista toimenpidettä tavataan sanoa lukoseppähäädöksi, sillä tiloihin pääsy estetään vaihtamalla lukko tai sarjoittamalla se uudelleen. Tällaisissa tapauksissa ulosottomiehen ei tarvitse lajitella omaisuutta vähäarvoisena hävitettäväksi ja arvokkaaksi otettavaksi. Omaisuuksien suhteen on meneteltävä kuukauden kuluessa seuraavanlaisesti, joko kuljettaa pois tai myytävä paikanpäällä. Omaisuuksien pois kuljettaminen on myös mahdollista häädettävällä. (Koulu ym. 2009, 379.)

5 MUUTTOPÄIVÄ

Tässä luvussa käsitellään muuttopäivää, muuttopäivän lykkäyksen perusteita, muuttokehotuksen tiedoksiantoa ja asunto- ja sosiaaliviranomaisia.

5.1 Häätö menettely ennen muuttopäivää

Ulosottokaarella on määritelty tarkasti häätömenettely. (L 15.6.2007/705, 7:2 §.) Kun hakemus ja häätöperuste ovat tulleet ulosottoviranomaiselle vireille, siitä ilmoitetaan hädettävälle vireilletuloilmoituksella. Vireilletuloilmoituksessa kehoitetaan muuttamaan pois ulosottomiehen määräämänä päivänä. Ilmoituksessa mainittu päivämäärä ei ole häädön toimituspäivä. Hädetävälle annetaan aikaa muuttaa tiloista pois omatoimisesti. (L 15.6.2007/705, 7:4 §.)

Muuttokehotuksessa ulosottomiehen on ilmoitettava tarkka päivämäärä. Muuttopäivä on yleensä 2-3 viikon kuluttua muuttokehotuksesta. Tiedoksiantopäivää hädettävän ei tarvitse itse laskea. Kun kysymyksessä on avioliittolain yhteiselämän lopettaminen tai siihen rinnastettava häätö, muuttopäivää ei määrätä. Häätö toimeenpannaan niin pian kuin on mahdollista. (L 15.6.2007/705, 7:4 §.) Häädön toimeenpanossa on otettava huomioon hädettävän ja kotiin asumaan jääneen puolison mielipide. Hädetävälle on varattava muutama päivä aikaa muuttaa vapaaehtoisesti pois. (L 15.6.2007/705, 7:4 §.)

Määrättyä muuttopäivää voi lykätä, ellei siitä aiheudu häädön hakijalle haittaa. Esimerkiksi haittaa voi olla siitä, että hän ei saa omaan asumiseensa tarvitsemia tiloja käyttöön tai hädettävä vahingoittaa käytössään olevia tiloja. Ulosottomies voi lykätä muuttopäivää enintään kaksi kuukautta asian vireille tulosta, kun täytäntöönpanohakemus on toimitettu ulosottomiehelle. Pidempi lykkäys on vain mahdollista erittäin painavista syistä. Häätöä voidaan lykätä hakijan suostumuksella enintään kuusi kuukautta ilman, että täytäntöönpanohakemus raukeaa. (Koulu ym. 2009, 371–375.) Ulosottomiehen päätökseen ei voi tehdä muutosta. (L 15.6.2007/705, 7:4 §.)

Kun asian selvitys on ollut puutteellista, voi kihlakunnanvouti tehdä itseoikaisu päätöksen. Itseoikaisupäätös tehdään kirjallisesti. Lähtökohta on, että itseoikaisu suoritetaan viran puolesta. Lykkäysajalta on maksettava vuokraa samoin perustein. Vuokra on maksettava hakijalle suoraan. Vuokranmaksuvelvollisuuteen ei vaikuta se, onko hakija suostunut muuttopäivän lykkäykseen vai ei. Häädettävälle annetaan muuttokehotus ulosottokaaren mukaisessa vireilletuloilmoituksessa. (L 15.6.2007/705, 3:33 §). Muuttokehotuksessa on mainittava häädettävän oikeudesta tulla kuulluksi. Muuttokehotus toimitetaan postitse häädön kohdetiloihin tai se voidaan toimittaa avoimena tai suljettuna ilmoituksena. (Koulu ym. 2009, 371–375.) Jos häädettävä asuu muualla, muuttokehotus on lähetettävä virkakirjeenä myös muuhun osoitteeseen. (L 15.6.2007/705, 7:2 §). Vireilletuloilmoitus edistää täytäntöönpanon toteutumista, mikäli häädettävä muuttaa omatoimisesti pois muuttokehotuksen saatuaan. (Koulu ym. 2009, 371–375.)

5.2 Muuttopäivän lykkäyksen perusteet

Ulosottomiehellä on mahdollista lykätä muuttopäivää lain säätämisen rajoissa. (L 15.6.2007/705, 7:4 §.) Päätös muuttopäivän lykkäämisestä on kihlakunnanulosottomiehellä. Häädetyn ei itse tarvitse vaatia muuttopäivän lykkäystä. (L 15.6.2007/705, 7:4 §). Muuttopäivän lykkäystä voi pyytää asunto- ja sosiaaliviranomainen tai ulosottomies oman näkemyksen perusteella. Muuttopäivää on mahdollista lykätä myös sellaisissa tilanteissa, esimerkiksi kun vuokrasopimus on ollut määräaikainen. (L 31.3.1995/481, 9:69 §.) Hyväksyttävät syyt lykkäykselle ovat uuden asunnon hankkiminen, terveydelliset syyt tai lasten olosuhteissa olevat syyt. Muuttopäivää ei voida lykätä, jos siitä on hakijalle tuntuvaa haittaa. Tällaisena haittana voidaan pitää sitä, että häädön hakijan täytyy itse päästä asumaan kohdetiloihin. (Linna 2004, 71–72.)

Ulosottomies joutuu tapauskohtaiseen harkintaan muuttopäivässä. Lykkäyksen perusteena on huomioitava lapsiperheet. Vuokrataloyhtiön ollessa hakijana ei ole automaattista muuttopäivän lykkäystä. (Linna 2004, 73.)

5.3 Muuttokehotukseen merkittävät tiedot

Ulosottomies merkitsee muuttopäivän, jolloin häädettävän on viimeistään muutettava tiloista. (L 15.6.2007/705, 7:2 §). Siinä on ilmoitettava tarkka päivämäärä. Häätöä ei laiteta täytäntöönpanoon ennen muuttopäivää. Häädettävällä on oikeus asua tiloissa ja käyttää niitä. Kun olosuhteet muuttuvat radikaalisesti häädetyn toimesta, esimerkiksi kun huoneistoa rikotaan, tällöin ulosottomies tekee itseoikaisun, jolloin häätö toimitetaan heti. Muuttopäiväksi on ilmoitettu 12.2, niin häätö toimitetaan aikaisintaan 13.2. On mahdollista, että häätö lykkääntyy myöhemmäksi ajankohdaksi. Ulosottokaassa ei ole tarkoituksen mukaista toimituspäivää eli häädön ilmoittaminen asianosaisille. Muuttokehotuksesta on tultava ilmi, kuinka paikalle jääneen omaisuuden suhteen menetellään. Myös erottamisedun alainen omaisuus on mahdollista ulosmitata vuokratien tai muiden saatavien suorittamiseksi. Muuttokehotuksessa ilmoitetaan myös, että häädettävälle kuuluva arvoton ja vähäarvoinen omaisuus hävitetään. (Linna 2017, 22–23.)

5.4 Muuttokehotuksen tiedoksianto

Muuttokehotuksen tiedottamisesta säädetään ulosottokaassa, yleisesti se lähetetään kohdetiloihin tai jätetään sinne. (L 15.6.2007/705, 7:2 §.) Jos tiedetään häädettävän muu osoite, niin ilmoitus ja kehoitus lähetetään siihen osoitteeseen. Kehotus lähetetään ulkomaille, jos häädettävällä on osoite ulkomaille. (L 15.6.2007/705, 3:39 §).

Kun muuttokehoitus annetaan postin kuljetettavaksi, sen katsotaan tulevan ilmi seitsemäntenä päivänä. (L 15.6.2007/705, 3:39 §.) Siitä on käytävä ilmi lähettämispäivämäärä. Mahdollista on myös, että muuttokehoitus jätetään suljettuna tai avonaisena kohdetiloihin. Se on mahdollista jättää postiluukusta tai antaa häädettävälle tiloissa käynnin yhteydessä. (L 15.6.2007/705, 3:39 §.)

Muuttokehoitus lähetetään myös alivuokralaiselle. Tällöin kohdetiloihin jättäminen voi tulla kyseeseen, jos ulosottomies ei tiedä onko tiloissa alivuokralaisia.

Perheenjäsenille tiedoksiannosta ilmoitetaan ainoastaan vastaajan puolisolle. (L 31.3.1995/481, 13:2 §.)

5.5 Asunto- ja sosiaaliviranomaiset

Ulosottokaaren 7 luvussa säädetään ulosottoviranomaisten, asunto- ja sosiaaliviranomaisen välistä tiedonkulkua. Yhteydenoton asunto- ja sosiaaliviranomaiset voivat saada ulosottomieheltä. Yleensä tällaiset asiat koskevat häättöasioita. Yhteydenotto tulee ilmi kahdessa vaiheessa. Vireilletulo ilmoitetaan ennakollisesti (L 15.6.2007/705, 7:3 §). Toinen yhteydenotto tulee toimituksen yhteyteen (L 15.6.2007/705, 7:5 §.) Toisessa yhteydenotossa on kysymyksenä toimituksen lykkääminen, jotta sosiaalihuollon palvelut järjestetään kuntoon. Tämän kaltaisissa asioissa on tärkeää, että palvelut on järjestetty jo ennen vireilletuloa. Tärkeää on, että sosiaalihuollon palvelut voidaan järjestää heti. Lykkääminen on vaikeampaa, mitä pidemmälle asiat ovat edenneet. (Linna 2017, 26.)

Läheskään kaikista häättöasioista ulosottomies ei ilmoita asunto- ja sosiaaliviranomaisille. Ulosottomiehen on tehtävä ilmoitus silloin, kun kohdetiloissa asuu lapsia, joiden asumisen järjestämistä ei tiedetä. Sillä hetkellä kohdetiloissa on välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä. (L 15.6.2007/705, 7:3 §). Tällaisissa tapauksissa ulosottomiehen on ilmoitettava asunto- ja sosiaaliviranomaisille. Ulosottomies saa tiedon väestötietojärjestelmästä. (L 15.6.2007/705, 7:3 §.)

On tavallista, että kohdetiloissa käydään ennakolta. Tällaisia tilanteita ovat avuttomat vanhukset, vammaiset henkilöt tai vakavasti mielenterveys- ja päihdeongelmaiset henkilöt. Silloin ilmoitus tehdään välittömästi. (Linna 2017, 28.)

Ulosottomies näkee jo ”eteisestä käsin”, millaiset olosuhteet häädetävän asunnossa on. Ilmoitus on tehtävä hyvin nopeasti, jos kohdetiloissa on lapsia, joiden hoidon ja huolenpidon tarve sitä vaativat. Tilanteissa on selvitettävä lastensuojelun tarve. (L 13.4.2007/417, 4:25 §.)

6 MISTÄ HÄÄDÖT JOHTUVAT

Häätö on viimeisin toimi. Syitä on monenlaisia, kuten häätö ”omasta syystään tai ”omaa syytään”. Häätö on silloin omaa syytään, kun vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksun ja viettänyt häiritsevää elämää. Omasta syystä tapahtuvat häädöt johtuvat usein muista ongelmista. Syynä vuokranmaksun laiminlyönnille on varattomuus. (Salovaara-Karstu & Muttilainen 2004, 19.)

Aiemmista tutkimuksista on käynyt ilmi, että häädöt johtuvat monista erilaisista tekijöistä. Yleensä häädöt johtuvat ennalta-arvaamattomasta rahavaikeudesta, kuten tulojen vähäisyys, ylikulutus, velkaantuneisuus. Tilanteet voivat muuttua radikaalisesti työttömyyden, sairauden, avioeron, etuuksien tai tukien leikkauksien vuoksi. (Turunen 2001, 68.)

Häädetyllä henkilöllä velkamäärä on toivoton. Yleisin häätöjen syy ovat vuokrat. Häätöjen taustalla on useimmiten vakava ja pitkäaikainen häiritsevä käyttäytyminen. (Turunen 2001, 68.) Häädöt johtuvat myös piittaamattomuudesta tai että henkilö on haluton hoitamaan asiansa. Tällaisia syitä ovat yleensä alkoholi ja masentuneisuus. Velallisella olisi mahdollisuudet maksaa vuokraa, mutta hän elää yli varojen. (Turunen 2001, 69.)

Maksuhäiriöiden taustatekijöitä on kahdenlaisia. Tällaisilla henkilöillä on vaikeuksia raha-asioissa pitkäkestoisesti, johon kuuluu tulojen vähäisyyttä, epärealismia, ylikulutusta ja ylivelkaantumista sekä tietoista keinottelua. (Turunen 2001, 72.)

Tilanteisiin henkilöt ovat joutuneet ennalta-arvaamattomasti, työttömyyden, sairauden, avioeron sekä etuuksien ja tukien leikkauksien vuoksi. Talousvaikeudet aiheuttavat myös ongelmia eri elämäntilanteissa, johon kuuluu päihteitä, perhekriisejä, mielenterveysongelmia ja sosiaalista kyvyttömyyttä. (Turunen 2001, 72.)

Häädetyillä henkilöillä on taloudenhallintaongelma, äkillinen vakava sairastuminen, töiden epäsäännöllisyys, tulojen epäsäännöllisyys, velkaantuminen, köyhyys-

rajalla eläminen, rahan käytön hallitsemattomuus, tietämättömyys etuuksista Kela ja sosiaalitoimi ja niiden hakemisen vaikeus ja tietämättömyys velkojen selvittämismahdollisuuksista ja taloussuunnittelusta. (Salovaara-Karstu ym. 2004, 19.)

7 TUTKIMUSTULOKSET

Tässä luvussa käsittelen tutkimuskysymyksittäin tutkimustulokset. Opinnäytetyön tavoitteena oli vastata seuraaviin kysymyksiin. Miten häätöasia tulee vireille ulosottoon? Miten häätöperuste haetaan? Miten häätöprosessi etenee? Mistä häädöt johtuvat?

7.1 Miten häätöasia tulee vireille ulosottoon

Tutkimustuloksista ilmeni, että häätö edellyttää vuokralaisen sopimusrikkomusta. Asia tulee vireille, kun vuokranantaja toimittaa ulosottoon ulosottohakemuksen ja siihen liitetyn tuomion. Hakemus on mahdollista tehdä joko kirjallisesti tai sähköisesti oikeushallinnon tietojärjestelmästä (oikeus.fi). Hakemus jätetään vuokralaisen asuin- tai kotipaikan ulosottomiehelle. Kun asia on tullut vireille ulosottoon, annetaan vuokralaiselle vireilletuloilmoitus ja muuttokehotus. Kehotuksessa pyydetään ottamaan yhteyttä ulosottomieheen. Vuokralaisen on luotettava siihen, että häätöä ei toimiteta ennen muuttopäivää.

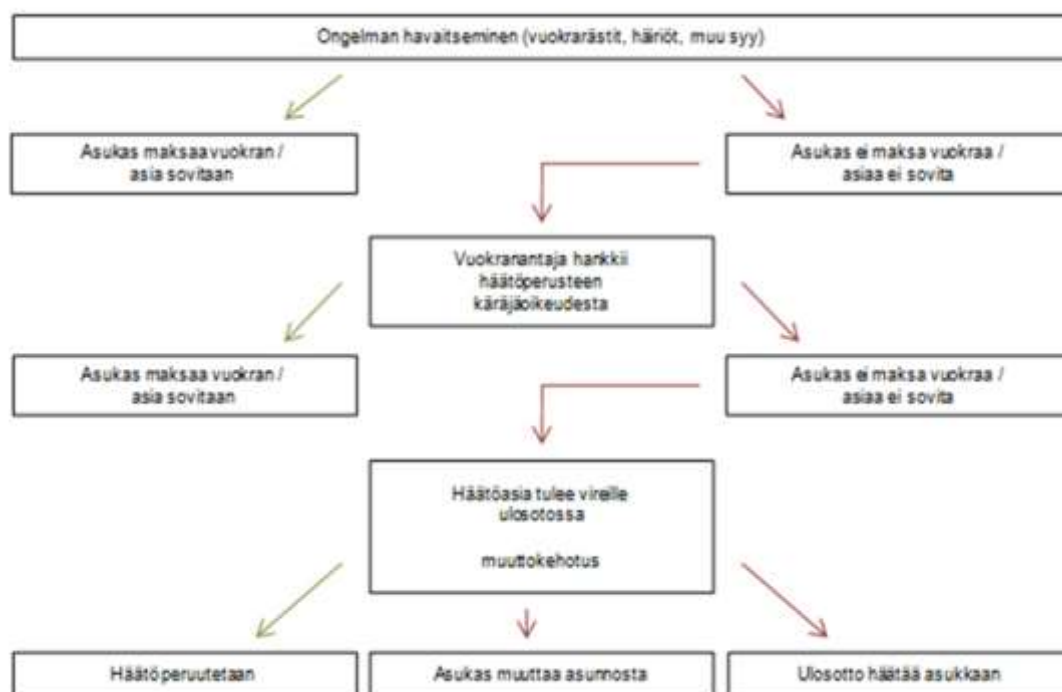
7.2 Miten häätöperuste haetaan

Tutkimustuloksista kävi ilmi, että häädön täytäntöönpanon edellytyksenä on ulosottoperuste, joka on yleensä käräjäoikeuden antama tuomio. Häädön toimittaminen kuuluu yksin ulosottomiehen toimivaltaan. Tämän tulee tapahtua ulosottokaaressa säädettyssä järjestyksessä. Siinä velvoitetaan vuokralaista luovuttamaan huoneisto vuokranantajan hallintaan. Tyypillisesti sen hakee vuokranantaja itse. Häätöä ja vuokrarästejä haetaan yleensä suppealla haastehakemuksella. Siinä kirjataan oleelliset asiat, kuten asianomaiset, vaatimukset ja häädön perusteet. Tämän jälkeen vuokranantaja toimittaa häätöhakemuksen ulosottomiehelle.

7.3 Miten häätöprosessi etenee

Tutkimustuloksista tuli ilmi, kun vuokralainen ei kykene maksamaan maksukehotuksista huolimatta vuokriaan. Silloin vuokranantaja hakee käräjäoikeudelta pää-

töksen, jossa velvoitetaan vuokralaista muuttamaan huoneistosta pois. Häädettävällä on mahdollisuus muuttaa tiloista vapaaehtoisesti pois ja huolehtia itse omaisuuden poiskuljettamisesta. Muuttokehotuksessa on tultava ilmi muuttopäivä. Siinä on myös käytävä ilmi miten paikalle jääneen omaisuuden suhteen on meneteltävä. Ulosottomiehellä on oikeus lykätä muuttopäivää esimerkiksi häädettävän pyynnöstä tai asunto- ja sosiaaliviranomaisen ilmoituksesta. Varsinainen häätö toimitetaan poistamalla tiloista häädettävät ja siellä oleva omaisuus.



Kuvio 1. Häätöprosessin eteneminen viranomaiskäsittelyssä.

7.4 Mistä häädöt johtuvat

Tutkimustuloksista tuli ilmi, että häädöt johtuvat henkilöiden sosiaalisista ongelmista. Näitä ongelmia ovat köyhyys ja avuttomuus. Siitä ilmeni myös sosiaalisten suhteiden heikkous, kuten avioerot ja mielenterveysongelmat. Kriisitilanteeseen joutuneella henkilöllä ei ole riittävästi voimavaroja huolehtia taloudellisista asiois-

ta. Henkilöt ovat kykenemättömiä ottamaan vastaan tarjottua apua. Avuttomuuteen vastaaminen sosiaalityön keinoin on vaikeaa. Tutkimuksesta tuli ilmi, että hädät johtuvat vuokrarästeistä. Jatkuva tai tilapäinen varojen puute johtaa siihen, että vuokrat jätetään maksamatta. Henkilöt ovat yleensä sopeutuneet elämään päivä kerallaan. Häädetyillä elämän hallinta on heikkoa. Vuokranmaksun laiminlyönnin taustalla ei ole varojen puute vaan ylikulutus. Tätä voidaan pitää harvinaisena elämäntapana. Häädettyihin henkilöihin kohdistuu köyhyys ja sosiaaliset ongelmat. Häädetyt ovat yleensä moniongelmaisia ja huono-osaisia.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA TYÖN ARVIOINTI

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on käsitelty häätöprosessin etenemistä ulosottoviranomaisen näkökulmasta. Esittelen tutkimuksen tärkeimpiä tuloksia ja teen niiden perusteella johtopäätöksiä. Pohdin opinnäytetyön luotettavuutta ja pätevyyttä. Vastaukset tutkimusongelmiin olen saanut voimassa olevasta lainsäädännöstä ja alan kirjallisuudesta. Keskeisin laki tässä opinnäytetyössä oli ulosottokaari (L 15.6.2007/705).

8.1 Johtopäätökset

Ulosottoon tuli 3737 toimeenpantua häätöasiaa vuonna 2017. Tiedot ilmenevät Valtakunnanvoudin viraston tilastoista. Ulosottoon saapuneista hädöistä vain joka viides johtaa asukkaan häätöön. Häätö on toimenpiteenä erittäin raskas etenkin henkilölle itselleen. Se on sosiaalinen ongelma hädettävälle ja koko yhteiskunnalle. Hätöuhkaa voidaan pitää eräänlaisena opetuksena, jonka jälkeen henkilö maksaa vuokransa ajallaan.

Voimassa olevassa ulosottolaissa on hätöä koskevia säännöksiä hyvin vähän. Ne koskevat yleensä ulosottoperusteen lainvoimaisuusedellytyksiä. Hätö on hädettyn elämässä käännekohta, sillä usein uuden vuokra-asunnon saaminen on lähes mahdotonta. Tämän seurauksena se aiheuttaa sosiaalista syrjäytymistä ja yhteiskuntapoliittisia ongelmia. Hätö koetaan häpeällisenä ja nolona.

Tutkimuksesta tuli esille, että hädön uhatessa oli vaikea saada apua. Hädettäviltä tarvitaan paljon aloitteellisuutta. Vasta kun toimintakyky on mennyt, voi hädettävä saada apua ongelmiinsa. Kun ongelmiin voidaan puuttua ajoissa, parhaassa tapauksessa heti, ne eivät ehdi kriisiytyä. Pelkän tilapäisen kriisin vuoksi asuntoa ei saisi menettää. Lamavuosina hädöt lisääntyivät jyrkästi, sen jälkeen kasvu on ollut maltillista.

Häädön syitä on vuokravelka. Tällöin vuokranantajan on helppo lähteä hakemaan häättöä. Syitä vuokranmaksun laiminlyöntiin ovat esimerkiksi masennus, päihde-ongelmat ja toimintakyvyttömyys laskujen maksamisessa.

Ulosottoviranomainen laittaa viime kädessä toimeen häädön. Läheskään kaikissa tapauksissa ei jouduta toimittamaan häättöä, sillä asukas on muuttanut pois tai häättö on peruttu.

Häättö on pitkä prosessi, se ei tapahdu hetkessä sillä se kestää 3-4 kuukautta. Suurin osa häädöistä kohdistuu kunnallisiin vuokra-asuntoihin. Häättö on raskain täytäntöönpanon muoto.

Häättöasioissa on eroja ulosottopiireittäin. Yleensä häädöt kohdistuvat suuriin ulosottopiireihin. Tutkimustuloksista käy ilmi, että noin kolmannes osa häädöistä kohdistuu yksinasuviin miehiin. Vuokraveloissa ei ole eroja, niin miehillä kuin naisillakaan. Häädöt johtuvat pääosin maksuvaikeuksista, harvemmin taustatekijänä on häiritsevä elämä.

8.2 Reliabiliteetti

Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimustulosten toistettavuutta. Jos tutkimuksessa tullaan samaan johtopäätökseen voidaan, sitä pitää reliabiliteettina. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 226.) Tämän tutkimuksen reliabiliteetti on hyvä, sillä tutkimustulokset ovat toistettavissa. Tutkimuksen lähteiden alkuperää voidaan pitää luotettavina, sillä ne ovat alan kirjallisuutta, lainoppia ja luotettavia tutkimusartikkeleita. Reliabiliteetin tarkoituksena ei ole antaa sattumanvaraisia tuloksia. Tutkimuksen luotettavuuden kannalta tärkeänä pidetään tuoreita lähteitä. Myös kirjoittajan tunnettavuuteen ja arvostettavuuteen on kiinnitettävä huomiota. (Hirsjärvi ym. 2007, 109). Tutkimuskysymysten analyysi on kattava.

8.3 Validiteetti

Validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä. Tutkimuksessa validiteetin tarkoituksena on mitata oikeita asioita. Tällä tarkoitetaan sitä, että analyysit ovat oikeita. (Kananen 2014, 147.) Sisäinen validiteetti mittaa syy-seuraussuhdetta. Tutkimuksessa on näytettävä väitteet oikeaksi ja perustella ratkaisut. Ulkoinen validiteetti pätee tutkimustulosten yleistävyyteen. Validiteetin otos on silloin hyvä, jos se vastaa kohderyhmää. (Kananen 2014, 148). Tässä opinnäytetyössä tutkimuksen tavoitteet on kuvattu tarkasti ja ne mittaavat oikeita asioita. Opinnäytetyön teoreettinen osa on sopusointuinen. Teoriaosan ja tehtyjen johtopäätösten välillä on yhteys.

8.4 Kehittäminen ulosottovirastossa

Tulevaisuudessa ulosotossa tulisi ottaa käyttöön chat-palvelu. Se olisi tehokas viestintämuoto nykyaikaisessa asiakaspalvelussa. Asiakkaille tämä palvelumuoto on parempi, sillä se on nopeampi, joustavampi ja tehokkaampi. Tämä chat-palvelu toimisi anonyymisti. Chat-palvelussa asiakasta ohjataan ja annetaan neuvontaa ulosottoasioissa. Ulosottovirastossa sitä käyttäisivät perintäsihteerit ja kihlakunnanulosottomiehet. Tässä mainitsemassani palvelumuodossa annettaisiin yleisneuvontaa.

8.5 Opinnäytetyöprosessin itsearviointi

Kiinnostus opinnäytetyöhön tuli ammattiharjoitteluni kautta ulosottovirastosta keuhällä 2017. Tutkimussuunnitelman tein huolellisesti, josta minun oli helppo edetä opinnäytetyön kirjoittamisen vaiheeseen. Opinnäytetyöprosessi oli kasvattava ja samalla myös oppimisprosessi. Opin tässä opinnäytetyöprosessissa tiedon etsimistä ja soveltamaan laajaa juridista osaamista käytännön työelämän hankkeeseen sekä priorisointitaitoja. Opinnäytetyöprosessi eteni suunnitellussa aikataulussa hyvin.

Tutkittava aihe oli mielenkiintoinen koko opinnäytetyönprosessin ajan, sillä se oli jo entuudestaan tuttu työharjoitteluni kautta. Haasteellista tässä opinnäytetyössä oli aineiston kerääminen, sillä aiheesta oli kirjoitettu niukasti. Tutkimustulosten analysointi oli haastavaa. Sain tässä opinnäytetyössä vastaukset asetettuihin tutkimuskysymyksiin. Tämän työn teoriaosuudesta tuli monipuolinen katsaus häätöprosessiin ulosottoviranomaisen näkökulmasta. Tässä opinnäytetyössä teoriaosuus koostui ajantasaisesta kirjallisuudesta, lainsäädännöstä ja aikaisemmista tutkimuksista. Onnistuin saamaan opinnäytetyöstä loogisen kokonaisuuden. Opinnäytetyö on ollut haastava ja tuonut toimeksiantajalleni uusia näkökulmia.

8.6 Jatkotutkimusaiheita

Jatkotutkimusaiheena olisi mielenkiintoista tutkia miten asumisneuvonnan avulla olisi mahdollista pienentää häätöjen määrää. Tutkimuksen näkökulma olisi, miten asumisneuvonnalla voidaan ennaltaehkäistä häätöjä ja syrjäytymistä edistäviä tekijöitä. Viime vuosina häätöjen määrä on pysynyt maltillisena, mutta asumisneuvonnalla on silti kova tarve. Koen että tällaiselle tutkimukselle olisi tarvetta, koska vuokranmaksuongelmat ovat lisääntyneet. Asumisneuvojat ovat tärkeässä roolissa, koska he kartoittavat asiakkaan tilanteen ja neuvottelevat vuokranantajan kanssa maksusuunnitelmista rästien pienentämiseksi. Häätöjen ennaltaehkäisyssä on tärkeää, että pyritään estämään vuokratästäien syntyminen. Tuella vähennetään häätöjen määrää. Erityisesti näkökanta jatkotutkimusaiheessa olisi nuoret, sillä heidän asunnottomuus on kasvussa. Nuorten asumista on tuettava ja turvattava kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Asumiseen on myös saatava ohjausta.

LÄHTEET

Furuhjelm, M. 2013. Nyt tuli lähtö hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. Helsinki. Tammi.

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Koulu, R. & Lindfors. 2009. Ulosotto-oikeus. Helsinki. Edita Prima Oy.

L 25.8.2016/673. Tuomioistuinlaki. Viitattu 10.3.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2016/20160673#L19P6>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 31.3.1995/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Viitattu 7.3.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 1.1.1.1734/4. Oikeudenkäymiskaari. Viitattu 22.1.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1734/17340004000>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 872/2011. Poliisilaki. Viitattu 1.3.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2011/20110872>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 15.6.2007/705. Ulosottokaari. Viitattu 25.1.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki. Viitattu 24.2.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>. Valtion säädöstietopankki, Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 13.6.1929/234. Avioliittolaki. Viitattu 12.3.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290234>. Valtion säädöstietopankki, Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 13.4.2007/417. Lastensuojelulaki. Viitattu 23.3.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070417#L5P25>. Valtion säädöstietopankki, Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

Linna, T & Leppänen, T. 2014. Ulosotto-oikeus 1. Ulosottomenettely. Viro. Print Best.

Linna, T. 2004. Häädön täytäntöönpano. Helsinki. Talentum Media Oy.

Linna, T. 2017. Ulosotto-oikeus 3. Erityiset täytäntöönpanon lajit ja oikeussuojakeinot. Liettua. BaltoPrint.

Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki. Karisto Oy.

Salovaara-Karstu, C., & Muttilainen V. 2004. Asuntohäädöt 2000-luvun Suomessa. Ulosoton rekisteritietoja ja vuokrasuhteen osapuolten kokemuksia. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 213. Helsinki. Hakapaino Oy.

Turunen, J. 2001. Jyväskylä. Tehokas perintä. Käsikirja kiinteistöalalle. Jyväskylä. Gummerus kirjapaino Oy.

Valtakunnanvoudinvirasto. 2018. Ulosottolaitoksenselastoja vuodelta 2017. Vii-tattu 28.3.2018

http://www.valtakunnanvoudinvirasto.fi/material/attachments/vvv2/vvvliitteet/IrJgBnOAx/Ulosotto_Suomessa_2017.pdf